



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

K S Sørensen A/S
Birkemose 3
4241 Vemmelev

CVR nummer 11 56 18 88

Årsrapport
1. juli 2018 - 30. juni 2019
(33. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25/11 2019

Kitty Sørensen
Dirigent

DANSKE
REVISORER

FSR*

Helle Ebsen, Registreret revisor
Torben Gudmundsen, Registreret revisor
Jacob Nissen Kronow, Registreret revisor

Møller & Madsen
Registreret Revisionsaktieselskab
Tjørne Allé 2
DK - 4200 Slagelse

Tlf.: 58 50 58 51
CVR-nr. 30 83 56 54
mm@moller-madsen.dk
www.moller-madsen.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018/2019	7
Balance	8
Noter til årsrapporten 2018/2019	10
Anvendt regnskabspraksis	13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K S Sørensen A/S Birkemose 3 4241 Vennelev
	CVR-nr.: 11 56 18 88
Bestyrelse	Kitty Sørensen, formand Lotte Kampmann Nielsen Rikke Kampmann Holm Søren Sørensen
Direktion	Søren Sørensen
Pengeinstitut	Jyske Bank Nygade 1 4220 Korsør
Revisor	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for K S Sørensen A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vemmelev, den 20. november 2019

Direktion

Søren Sørensen

Bestyrelse

Kitty Sørensen
Formand

Lotte Kampmann Nielsen

Rikke Kampmann Holm

Søren Sørensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i K S Sørensen A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for K S Sørensen A/S for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorers Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 20. november 2019

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54

Helle Ebsen, HD
registreret revisor
mne12357

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering i fast ejendom med henblik på udlejning.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets resultat blev et overskud før finansielle poster på t.kr. 341. Korrigeret for positiv værdiregulering på ejendomme t.kr. 0 udgør resultatet af primær ejendomsdrift t.kr. 341.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019

	2018/2019	2017/2018
Bruttoresultat	340.883	426.021
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-5.000
Resultat før finansielle poster	340.883	421.021
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	860.727	712.492
Finansielle indtægter	96.754	85.312
Andre finansielle omkostninger	-93.475	-89.124
RESULTAT FØR SKAT	1.204.889	1.129.701
Skat af årets resultat	-75.790	-90.036
ÅRETS RESULTAT	1.129.099	1.039.665
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	108.000	105.800
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	860.726	712.492
Overført resultat	160.373	221.373
DISPONERET I ALT	1.129.099	1.039.665

BALANCE PR. 30. JUNI 2019
AKTIVER

	2019	2018
3 Investeringsejendomme	4.605.000	4.605.000
	<u>4.605.000</u>	<u>4.605.000</u>
Materielle anlægsaktiver	4.605.000	4.605.000
Kapitalandele i associerede virksomheder	2.190.910	1.330.183
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	3.325.935	2.929.062
	<u>5.516.845</u>	<u>4.259.245</u>
Finansielle anlægsaktiver	5.516.845	4.259.245
ANLÆGSAKTIVER	10.121.845	8.864.245
	<u>10.121.845</u>	<u>8.864.245</u>
Likvide beholdninger	3.520	5.200
	<u>3.520</u>	<u>5.200</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	3.520	5.200
	<u>3.520</u>	<u>5.200</u>
AKTIVER	10.125.365	8.869.445
	<u>10.125.365</u>	<u>8.869.445</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2019

PASSIVER

	2019	2018
Aktiekapital	1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.140.909	1.280.183
Overført resultat	3.289.129	3.128.756
Forslag til udbytte for regnskabsåret	108.000	105.800
4 EGENKAPITAL	6.538.038	5.514.739
Hensættelse til udskudt skat	342.816	342.816
HENSATTE FORPLIGTELSER	342.816	342.816
Selskabsskat	59.929	77.944
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.541.931	2.464.982
5 Langfristede gældsforpligtelser	2.601.860	2.542.926
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	100.000	100.000
Kreditinstitutter	137.998	67.561
Anden gæld	133.669	114.155
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	270.984	187.248
Kortfristede gældsforpligtelser	642.651	468.964
GÆLD	3.244.511	3.011.890
PASSIVER	10.125.365	8.869.445
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis værdiansættes investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen på basis af ejendommenes normalindtjening og et af ledelsen skønnet afkast på 7-8%. Afkastkravet, der er lagt til grund for fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af ejendommenes karakteristika og udviklingen i markedsforholdene. De anvendte skøn og forudsætninger vurderes som forsvarlige, men er i sagens natur usikre og vanskelige at forudsige. Det er ledelsen skøn, at de fastsatte dagsværdier for selskabets ejendomme udtrykker ejendommenes dagsværdi på balancedagen.

Der er således væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. kr. 295.000 jfr. omtale herom i regnskabets note 3.

2 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

NOTER

	Investerings- ejendomme
3 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	2.676.747
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
	<hr/>
Kostpris 30. juni 2019	2.676.747
	<hr/>
Opskrivninger, primo	1.928.253
	<hr/>
Opskrivninger 30. juni 2019	1.928.253
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	4.605.000

Selskabets investeringsejendomme består af 2 beboelsesejendomme samt 1 erhvervsjendom, alle beliggende i Korsør. Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme 7,25-7,75%
- Erhvervsjendom 7%

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. kr. 295.000.

Der er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingerne:

- For boligejendomme er forudsat, at ejendommene udlejes 95% ud til en leje svarende til den nuværende på i gennemsnit 784,54 kr./m².
- For erhvervsjendom er forudsat, at ejendommen udlejes 95% ud til en leje svarende til den nuværende på i gennemsnit 471,13 kr./m².

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 5.700.000.

NOTER

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
4 Egenkapital				
Virksomhedskapital	1.000.000	0	0	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.280.183	0	860.726	2.140.909
Overført resultat	3.128.756	0	160.373	3.289.129
Forslag til udbytte for regnskabsåret	105.800	-105.800	108.000	108.000
	<u>5.514.739</u>	<u>-105.800</u>	<u>1.129.099</u>	<u>6.538.038</u>
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Selskabsskat	77.943	59.929	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.564.982	2.641.931	100.000	2.141.931
	<u>2.642.925</u>	<u>2.701.860</u>	<u>100.000</u>	<u>2.141.931</u>

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har ingen kontraktlige forpligtelser.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld kr. 137.998 er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 400.000 i ejendommen Al-gade 58 og nom. kr. 400.000 i ejendommen Færgestræde 10 med regnskabsmæssig værdier 30/06 2019 på kr. 2.805.000.

Til sikkerhed for Ejerlejlighedsforeningen er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 25.000 med pant i ejendommen Algade 48 med regnskabsmæssig værdi 30/6 2019 på kr. 800.000.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for K S Sørensen A/S for 2018/2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede og associerede virksomheders resultater efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den associerede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.